**RELAZIONE INTEGRATA URBANISTICA-CATASTALE**

**AI FINI DEL TRASFERIMENTO DI FABBRICATI**

**PREMESSA**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (titolo professionale, nome e cognome del Professionista) iscritto all’albo degli/dei \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ della Provincia di Vicenza al n. \_\_\_\_\_\_\_\_ incaricato da \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (nome, cognome e codice fiscale del Committente) coma da disciplinare d’incarico sottoscritto in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_

a seguito di sopralluogo effettuato in data\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, giusto verbale del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

e dell’accesso agli atti del Comune effettuato in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

e dell’accesso agli atti del Catasto effettuato in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

considerato il protocollo d’intesa siglato in data 12/12/2023 tra il Consiglio Notarile di Vicenza e Bassano del Grappa e l’Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, l’Ordine degli Ingegneri ed il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza,

redige la presente relazione.

Dati catastali dell’immobile\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Descrizione dell’immobile \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**STORIA URBANISTICA ED EDILIZIA DELL’IMMOBILE**

**desunta dalla documentazione fornita dai Pubblici Uffici Tecnici Comunali**

1. **Immobile costruito in epoca per la quale NON era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio** (1)

* L’immobile è stato costruito in epoca per la quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio ai sensi della legge n. 1150/1942, in quanto esterno al centro abitato, come risulta:
* da risposta del Comune a seguito di specifica istanza, giusto prot. \_\_\_\_\_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_
* desunta da:

[ ] dalle planimetrie catastali di impianto

[ ] da riprese fotografiche

[ ] da estratti cartografici

[ ] da documenti d’archivio

[ ] dal seguente atto pubblico e/o privato \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[ ] dal riscontro delle caratteristiche architettoniche-tipologiche della costruzione e delle finiture

[ ] da dichiarazioni della ditta proprietaria e/o di terzi (anche sotto forma di dichiarazione sostituiva di atto di notorietà)

[ ] altro\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* L’immobile ha ottenuto autorizzazione/visto igienico-sanitario su progetto *ex* art. 220 del R.D. n. 1265/1934 n. \_\_\_\_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_
* L’immobile è dotato di Certificato di abitabilità/agibilità n. \_\_\_\_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_

1. **Immobile costruito in epoca per la quale era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio** (1)

* L’immobile è stato costruito in forza di progetto approvato con licenza edilizia/concessione edilizia/permesso di costruire n. ­­­­­\_\_\_\_\_\_\_ rilasciata/o in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ *ovvero* con SuperDIA e/o SuperSCIA n. \_\_\_\_\_\_ presentata in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_, con varianti di cui:
* alla licenza edilizia/concessione edilizia/permesso di costruire n. ­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ rilasciata/o in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ *ovvero* di cui alla D.I.A. e/o S.C.I.A. n. \_\_\_\_\_\_ presentata in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ (per \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_),

[certificato di abitabilità/agibilità n. \_\_\_\_\_\_ rilasciato in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ *ovvero* abitabilità/agibilità formatasi per silenzio assenso a seguito di istanza presentata in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_\_\_ *ovvero* segnalazione certificata di agibilità presentata in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ prot . n. \_\_\_\_\_\_\_\_]

* L’immobile è stato costruito in assenza di titolo edilizio per cui è stata presentata in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_, al n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ istanza di sanatoria, a seguito della quale è stata rilasciata in data­­­­­­­­­­­ \_\_/\_\_/\_\_\_\_ concessione edilizia in sanatoria/permesso di costruire in sanatoria n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_

[certificato di abitabilità/agibilità in sanatoria n. \_\_\_\_\_\_ rilasciato in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_]

* Sono stati eseguiti interventi edilizi che hanno **interessato PARZIALMENTE l’immobile** in forza di:
* licenza edilizia/concessione edilizia/permesso di costruire n. ­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ rilasciata/o in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ *ovvero* di cui alla D.I.A. e/o S.C.I.A. n. \_\_\_\_\_\_ presentata in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ (per \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), con varianti di cui:
* alla licenza edilizia/concessione edilizia/permesso di costruire n. ­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ rilasciata/o in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ *ovvero* di cui alla D.I.A. e/o S.C.I.A. n. \_\_\_\_\_\_ presentata in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_,

[certificato di abitabilità/agibilità n. \_\_\_\_\_\_ rilasciato in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ *ovvero* abitabilità/agibilità formatasi per silenzio assenso a seguito di istanza presentata in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_\_\_ *ovvero* segnalazione certificata di agibilità presentata in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_\_\_]

1. **Abusi edilizi oggetto di sanatoria** (1)

* Sull’immobile sono stati commessi abusi edilizi per i quali è stata presentata in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_, al n. \_\_\_\_\_\_\_\_ istanza di sanatoria, a seguito della quale è stata rilasciata in data­­­­­­­­­­­ \_\_/\_\_/\_\_\_\_ concessione edilizia in sanatoria/permesso di costruire in sanatoria n. \_\_\_\_\_\_\_\_

[certificato di abitabilità/agibilità in sanatoria n. \_\_\_\_\_\_ rilasciato in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_]

1. **Abusi edilizi oggetto di condono edilizio** (1)

* Sull’immobile sono stati commessi abusi edilizi per i quali è stata presentata in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_, al n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ istanza di condono edilizio, a seguito della quale è stata rilasciata in data­­­­­­­­­­­ \_\_/\_\_/\_\_\_\_ condono n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[certificato di abitabilità/agibilità in condono n. \_\_\_\_\_\_ rilasciato in data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

1. **Abusi edilizi oggetto di fiscalizzazione** (1)

* Sull’immobile sono stati commessi abusi edilizi per i quali è stata presentata in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_, al n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ istanza di fiscalizzazione *ex* art. 34, comma 2, del D.P.R. 380/2001, a seguito di procedimento in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_

**(ATTESTAZIONE DA RILASCIARE NEL CASO NON SIANO RISCONTRATE DIFFORMITA’ EDILIZIE ANCORA DA SANARE)**

**ATTESTAZIONE DI STATO LEGITTIMO DELL’IMMOBILE** (1)

Il sottoscritto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (titolo professionale, nome e cognome del professionista)

**VISTA**

La storia urbanistico-edilizia dell’immobile sopra riportata

**FATTE SALVE**

Le verifiche escluse dal presente incarico (ad esempio le verifiche riportate in calce alla presente)

**ATTESTA**

lo “STATO LEGITTIMO” dell’immobile in relazione a quanto disposto dagli artt. 9-bis e 34-bis, c. 3, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia), in quanto:

* non sono state riscontrate irregolarità e difformità edilizie in relazione all’epoca di costruzione ed ai progetti edilizi debitamente approvati e sopra citati.

*oppure*

* le irregolarità e difformità edilizie riscontrate in relazione all’epoca di costruzione ed ai progetti edilizi debitamente approvati sono state sanate, come sopra precisato alle lettere C e D.

*oppure*

* sono state riscontrate le seguenti difformità\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
* che in quanto riconducibili alle fattispecie di cui all’art. 34-bis D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) sono qualificabili come tolleranze costruttive e/o esecutive per cui le stesse non costituiscono violazioni edilizie

*oppure*

* che costituiscono casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità ai sensi e per gli effetti di cu all’art. 34-ter C. 4 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia)

e non richiedono la presentazione di un’istanza di sanatoria.

**OVVERO IN ALTERNATIVA**

**(ATTESTAZIONE DA RILASCIARE NEL CASO SIANO RISCONTRATE DIFFORMITA’ EDILIZIE O NEI CASI DI CUI ALLA LETTERA E)**

**ATTESTAZIONE AI FINI DELLA COMMERCIABILITA’ DELL’IMMOBILE** (1)

**(Cass. SS.UU. 22 marzo 2019 n. 8230)**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (titolo professionale, nome e cognome del professionista)

**VISTA**

La storia urbanistico-edilizia dell’immobile sopra riportata

**FATTE SALVE**

Le verifiche escluse dal presente incarico (ad esempio le verifiche riportate in calce alla presente)

**ATTESTA**

* che sono state riscontrate difformità rispetto agli elaborati grafici reperiti presso i Pubblici Uffici Tecnici Comunali, che dovranno essere oggetto di ulteriore approfondimento su espresso e separato incarico della Committenza per la verifica dell’eventuale sanabilità.

*oppure*

* vi sono porzioni dell’immobile che rientrano nei casi di cui alla lettera E (abusi edilizi oggetto di fiscalizzazione) che concorrono alla determinazione dello “STATO LEGITTIMO”.

**ATTESTAZIONE DI CONFORMITA’ CATASTALE** (1)

**AI SENSI DELL’ART. 29, c. 1bis, legge 27.2.1985 n. 52**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (titolo professionale, nome e cognome del professionista) con riguardo all’immobile quale sopra descritto

**FATTE SALVE**

Le verifiche escluse dal presente incarico (ad esempio le verifiche riportate in calce alla presente)

**ATTESTA**

* che l’immobile è stato denunciato al Catasto dei Fabbricati, nella sua attuale consistenza, con deposito della prescritta planimetria catastale, quale si allega alla presente relazione, in forza di denuncia di \_\_\_\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_ protocollo n. \_\_\_\_\_\_\_\_;
* che i dati catastali relativi all’immobile, quali sopra riportati, e la planimetria catastale depositata in Catasto, ed allegata alla presente relazione, sono conformi allo stato di fatto,sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale;
* che in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all’obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

*ovvero*

* che l’immobile è stato denunciato al Catasto dei Fabbricati con deposito della prescritta planimetria catastale, quale si allega alla presente relazione, in forza di denuncia di \_\_\_\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_ protocollo n. \_\_\_\_\_\_\_\_;
* che i dati catastali relativi all’immobile, quali sopra riportati, sono/non sono conformi allo stato di fatto,sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale;
* che la planimetria catastale depositata in Catasto, ed allegata alla presente relazione, è/non è conforme allo stato di fatto,sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (es. destinazione d’uso non conformi);
* che in particolare non sussistono/sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all’obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

*ovvero*

* che non sussistono i presupposti per l’applicazione delle previsioni di cui all’art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 2 in quanto si tratta di:
* fabbricato in corso di costruzione o definizione
* costruzione in stato di degrado (inventariata al Catasto in categoria F/2 come unità collabente)
* lastrico solare
* area urbana

per cui non è previsto l’obbligo di iscrizione al Catasto dei Fabbricati con presentazione di planimetria catastale e con attribuzione di rendita (art. 3, c. 2, D.M. 2 gennaio 1998 n. 28)

*ovvero*

* che non sussistono i presupposti per l’applicazione delle previsioni di cui all’art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 2 in quanto si tratta di:
* manufatto con superficie inferiore a 8 mq.
* serra adibita alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale
* vasca per l’acquacoltura o di accumulo per l’irrigazione dei terreni;
* manufatto isolato privo di copertura
* tettoia, porcile, pollaio, casotto, concimaia, pozzo e simile, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 mc
* manufatto precario, privo di fondazione, non stabilmente infisso al suolo

che non ha ordinaria autonoma suscettibilità reddituale (art. 3, c. 3, D.M. 2 gennaio 1998 n. 28)

*ovvero*

* che i dati di identificazione catastale, sopra riportati, riguardano l’unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, che in copia si allega alla presente relazione;
* che i dati catastali sopra riportati e la planimetria allegata non sono attualmente conformi allo stato di fatto, esclusivamente per la ragione che l’unità immobiliare in oggetto è attualmente in corso di ristrutturazione e le relative opere non sono ancora state ultimate, per cui non sussiste ancora l’obbligo né la possibilità di presentare la relativa denuncia di variazione ed una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

**NOTA SULLA RELAZIONE** (1)

Nella predisposizione della presente relazione il tecnico incaricato si è limitato a effettuare un controllo preliminare in merito alle caratteristiche dimensionali e geometriche risultanti dalle planimetrie progettuali fornite dall’Ufficio Tecnico Comunale e in ordine alla sola unità immobiliare oggetto delle presente relazione, con esclusione delle verifiche di condominio e delle parti comuni condominiali.

Il tecnico incaricato non ha effettuato (né conseguentemente assume alcuna responsabilità in ordine) ulteriori verifiche sull’immobile oggetto della presente relazione, in particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

* se ricade o meno nell’area con campitura dell’eventuale carta dei Vincoli del Comune di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, estratta in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_.
* se è stato o meno riconosciuto di interesse storico artistico e/o sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004;
* se è oggetto o meno di convenzione urbanistica;
* se è oggetto o meno di convenzioni di attuazione di Piano di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865 o ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Legge Bucalossi) o dell’art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (edilizia convenzionata) o degli articoli corrispondenti previsti dalle leggi Regionali;
* se è classificato o meno come alloggio del custode al servizio dell’attività;
* se è soggetto o meno ai vincoli di cui alla Legge Tognoli;
* verifica della presenza di autorizzazione idraulica;
* verifica della presenza di autorizzazioni paesaggistiche;
* adempimenti tecnico-amministrativi per le costruzioni in materia strutturale e sismica;
* presenza di Eventuali pratiche per VVFF/AUSL/Emissioni in Atmosfera, ecc.;
* verifica di progetti impianti e relative dichiarazione di conformità;
* presenza o meno di autorizzazione allo scarico;
* destinazione urbanistica: Le aree oggetto della presente relazione tecnica sono comprese nelle zone urbanistiche risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_;
* verifica prestazioni energetiche dell’edificio, verifiche della stratigrafia delle strutture perimetrali;
* verifiche in ordine ai confini di proprietà, alle distanze dai confini e alle distanze tra fabbricati, di stessa o di altra proprietà.

**Il tecnico incaricato consegna, unitamente alla presente relazione, copia cartacea e/o digitale della documentazione reperita a seguito dell’accesso agli atti presso gli uffici preposti.**

Luogo e data Firma e timbro del tecnico incaricato